

„Es gibt kein No-Go“

Westring-Machbarkeitsstudie: Einwurfswert bei 130 Euro, Preis bei 485 Euro

VON MICHAEL HOFMANN

Seligenstadt – Jede Menge Details und Hintergründe zum 21 Hektar großen Baugebiet „Südwestlich des Westrings“ erfuhren rund 50 Besucher in der Sitzung des Ausschusses für Bau und Stadtentwicklung am Dienstagabend im Riesensaal. Dafür sorgte die Bietergemeinschaft Terramag, die mit drei Experten in die Einhardstadt gekommen war, um ihre Machbarkeitsstudie ausführlich vorzustellen. Zudem sprachen die Ausschussmitglieder selbst mit zahlreichen Nach- und Verständnisfragen zusätzliche Aspekte und Problemfelder an.

Die klare Botschaft von Thomas Müller, Geschäftsführer der Terramag, und seinen Kollegen an Ausschuss und Publikum: Gestaffelte Erschließung und Bebauung des gewaltigen Areals sind ohne größere Probleme umsetzbar und auch wirtschaftlich, will sagen rentabel. „Es



Präsentation der Machbarkeitsstudie im Ausschuss: Erschließung und Bebauung sind ohne größere Probleme möglich. FOTO: MHO

ist technisch möglich, dieses Gebiet zu entwickeln“, sagte Müller und nannte eine Zahl von 2500 Bewohnern. Alle in der Machbarkeitsstudie aufgeführten Vorgaben seien erfüllbar: „Es gibt kein No-Go.“

Auch die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sei grundsätzlich gegeben, schon wegen des von Regionalverband und Institut für Wohnen und Umwelt (Darmstadt) statistisch ermittelten weiteren Gesamtwohnungsbedarfs um über 18 Prozent bis 2030. Hinzu komme eine hervorragende Bewerbersituation in Seligenstadt - die städtische Bewerberliste weist 300 Interessenten auf.

Zu den Zahlen: In der Flächenbilanz sind von der Bruttofläche von gut 21 Hektar 34 Prozent (72000 Quadratmeter) für öffentliche Flächen abzuziehen, sodass eine Netto-Baufläche von 13,8 Hektar verbleibt. Daraus ermittelt Terramag einen fiktiven Verkaufspreis von 485 Euro pro Quadratmeter - kein Spitzenwert, aber „ein Sicherheitspreis“, wie die Fachleute angesichts von schon gezahlten 700 bis zu 1000 Euro betonten. Nur so bleibe ein Bauplatz erschwinglich, und trotzdem könne die Stadt mit

Einnahmen von 5,9 Millionen Euro für Infrastruktur-Investitionen rechnen.

Für die Erschließung/Bauaufbereitung ermitteln die Experten Kosten von 226 Euro pro Quadratmeter, nicht gerade wenig. Eben ein konjunkturabhängiger Wert, so Thomas Müller. Ringsum seien überall um die 200 Euro aufgerufen worden.

Wichtig für die Grundbesitzer: Aus all den Berechnungen ergibt sich laut Terramag ein sogenannter Einwurfswert (Verkehrswert von Rohbauland oder Entschädi-

gungswert) von 130 Euro. „Eine Vervielfachung des Ackerpreises“ und damit ein relativ guter Wert, versichern die Fachleute. Aber: Nur ein vorläufiger Betrag, noch kein Angebot. Müller gab zudem zu bedenken: Beim Einwurfswert für die Eigentümer handele es sich um einen Bruttobetrag, also ohne Abzug der Verkehrsflächen. Dagegen seien die 485 Euro Kaufpreis für die volle Erschließung berechnet, also netto.

Zu Beginn ihres Vortrags gaben die Fachleute einen Überblick über die sogenann-

ten Restriktionen, also mögliche Einschränkungen wie Lärmimmissionen (konfliktarm), Kampfmittelvorbeurteilung (Plangebiet liegt am Rande eines Bombenabwurfgebiets, Verdachtsmomente liegen jedoch außerhalb), archäologische/denkmalfachliche Vorbeurteilung (römischer Weg, mittelalterliche Fundstelle, zu erhaltendes Wegekreuz) sowie Klärung der Pachtverhältnisse („zeitnah schriftlich kündigen“). Eine Sonderstellung nimmt der Aspekt Verkehrsverhältnisse ein. Terramag hält eine Erschließung über Westring/westlich angrenzendes Gewerbegebiet sowie auch einen Anschluss an die L3210 für möglich. Der prognostizierte Verkehr liegt bei angenommenen 2500 Bewohnern bei 4500 Kfz-Fahrten pro Tag. Die Verkehrsbelastung werde natürlich zunehmen, doch sei die Infrastruktur in der Lage, „die zusätzliche Belastung aufzunehmen und abzuwickeln - eine Prognose, die

Grünen- und CDU-Politiker kritisch hinterfragen.

In einem weiteren Schritt untersuchte das Büro die Infrastruktur/Anbindung an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt, lieferte die Versorger gleich mit: Wasser (ZWO, Stadtwerke), Abwasser (Trennsystem), Strom (Energienetze Offenbach, ENO), Gas (e-netz Südhessen) und drei große Breitband-Anbieter (Telekom, Unitymedia, Deutsche Glasfaser). Ein dickes Fragezeichen steht lediglich hinter der Nahwärme, weil die einen Anschlusszwang zur Folge hätte.

Dazu auch: „Existenz eines Landwirts gefährdet?“